

Apuntes sobre la prescripción, régimen de luces y vistas en el Código civil.

En el régimen del Código civil la existencia de una servidumbre de luces y vistas permite al titular del dueño de la finca dominante abrir huecos para la recepción de luces y la proyección sobre la finca colindante de propiedad ajena sin necesidad de respetar las distancias del art. 582 CC, con el consiguiente deber del dueño del predio sirviente de soportarlos. La servidumbre también impide al dueño del predio sirviente edificar a menos de tres metros de distancia de los huecos (art. 585 CC, salvo otra previsión en el título que constituyó la servidumbre o de lo que resulte de la posesión en caso de adquisición por usucapión). El art. 585 CC se refiere al derecho adquirido a tener vistas «por cualquier título», y la jurisprudencia ha admitido cualquier negocio o acto jurídico creador de la servidumbre, oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa, en virtud del cual se establezca la limitación del derecho de propiedad, sin necesidad de que aquel negocio o acto quede plasmado documentalmente (sentencia 317/2016, de 13 de mayo). Si no existe una servidumbre, el hueco abierto en pared propia y a menor distancia de la prevista en el art. 582 CC sería un acto meramente tolerado. En cuanto tal, no impide al propietario de la finca colindante construir una pared contigua a la pared en la que existan los huecos (lo que en la práctica equivale a eliminar los huecos e impedir obtener luces y vistas). El propietario de la finca colindante puede, además, exigir el cierre de los huecos o que se ajusten a las dimensiones y requisitos del art. 581 CC. La apertura de huecos o ventanas en pared propia sin respetar las distancias del art. 582 CC, cuando no hay una servidumbre, en cuanto acto meramente tolerado, no es un acto apto para la adquisición de la servidumbre de luces y vistas por usucapión. De acuerdo con la jurisprudencia de la sala, solo a partir del momento en el que el dueño de la finca en la que se encuentran los huecos realiza algún tipo de «acto obstativo» dirigido a impedir al propietario colindante cualquier acto que le sería lícito de no existir una servidumbre (requerirle para que no levante una pared que le obstaculice la vista, o la construcción a menos de tres metros de los huecos) comenzaría la posesión apta para usucapir la servidumbre de luces y vistas (sentencia 317/2016, de 13 de mayo).

En pared propia, contigua a finca ajena, para adquirir verdadera servidumbre de luces será necesario ganar esos huecos por prescripción, y como la servidumbre de luces y vistas en pared propia se reputa negativa (SSTS de 27 de mayo de 1986, 9 de febrero de 1907, 18 de octubre de 1909, 15 de marzo de 1934 y 19 de junio de 1951), el tiempo necesario para adquirir por prescripción esta clase de servidumbres se cuenta desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido por un acto formal al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre, conforme al artículo 538 del Código Civil, por lo que el «dies a quo» para el cómputo del plazo de usucapión es aquél en que se produjo el denominado acto obstativo. »El Tribunal Supremo, sin variar dicha tesis, la ha matizado aseverando que debe partirse del supuesto de que toda servidumbre de luces y vistas, al ser continua y aparente, es susceptible de ser adquirida por prescripción de veinte años, conforme a los artículos 537 y 538 del Código, teniendo dicha servidumbre carácter de negativa cuando los huecos están abiertos en pared propia del dueño del predio dominante y de positiva cuando tales huecos se hallan en pared medianera o propia del dueño del sirviente; en el caso de la servidumbre negativa, el cómputo del plazo prescriptivo no puede iniciarse sino a partir de la producción de un acto obstativo, por el que el dueño del que sería predio dominante prohíbe al del sirviente la ejecución de un hecho que le sería lícito sin la servidumbre (por ejemplo, requerimiento para no edificar, interdicto de obra nueva para suspender la construcción), mientras que en el supuesto de la positiva el «dies a quo» del citado plazo lo constituye 1 día mismo de la apertura de los huecos (por ejemplo, STS de 8 de octubre de 1988, de 2 de marzo de 1985, y 11 de julio de 2014).

Salvo mejor opinión